

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO E PACTO ADJETO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OUTRA AVENÇAS JURÍDICAS, QUE SE FAZ NOS TERMOS DA LEI Nº 9.514/97, na forma abaixo:

S A I B A M quantos esta virem, que aos oito dias do mês de outubro do ano de dois mil e quatorze (08/10/2014), nesta Cidade de Brasília, Distrito Federal, no 1º Ofício de Notas e Protesto, perante mim, RICARDO VELOSO ARRELARO Escrevente Notarial, compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber: CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS CONTRATANTES: de um lado, como Outorgante(s) Vendedor(a)(es)(a)(es), VBE - EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com seu Ato Constitutivo, registrado na JCDF sob o nº 53 2 0158514-0, em 16/09/2009, inscrita no CNPJ sob nº 11.150.524/0001-85, estabelecida no SGA/Sul, Quadra 607, Conjunto B, Consultório 202, Parte 2, nesta Capital, neste ato representada por seu sócio, GUSTAVO MARTINS MUNDIM, brasileiro, casado, administrador, portador da CNH/Detran/DF nº 00156032583, onde consta a CI nº 1.327.733 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 647.885.711-53, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço comercial, o acima mencionado, conforme Contrato Social acima mencionado; daqui por diante chamado(a)(s) VENDEDORA ou FIDUCIÁRIA, simplesmente; e, de outro lado, como Outorgado(a)(s) Comprador(a)(es)(s)e fiduciante(s): DANIEL RIBEIRO DE SOUSA, brasileiro, solteiro, servidor público federal, portador da CNH/Detran/DF 01063577708, na qual consta a CI nº 1.941.339 SSP/DF e inscrito no CPF/MF sob nº 905.182.501-30, residente e domiciliado na QNL 17, Conjunto F, Casa 10, Taguatinga-DF; daqui por diante chamado(a)(s), COMPRADOR(A)(ES), DEVEDOR(A)(ES) ou FIDUCIANTE(S), simplesmente; meus conhecidos à vista de seus documentos pessoais que me foram apresentados, de cujas identidades e capacidade jurídica, dou fé. CLÁUSULA SEGUNDA - DOS MOTIVOS DA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA E DEMAIS CONTRATOS COLIGADOS, BEM COMO DA TERMINOLOGIA AQUI ADOTADA: Através do presente instrumento as partes formalizam um conjunto de contratos coligados, tendo por objeto uma compra e venda de imóvel com financiamento imobiliário e uma alienação fiduciária do mesmo imóvel, em garantia ao pagamento do saldo devedor do preço, de acordo com as regras do SFI-Sistema de Financiamento Imobiliário instituído pela Lei nº 9.514, de 20.11.97, sendo firmado, portanto, sob os seguintes pressupostos; a) o crédito adiante constituído, a favor da VENDEDORA resultante do financiamento concedido pela própria VENDEDORA, com recursos próprios, aos COMPRADOR(A)(ES), destina-se, se aquela assim quiser, a negociação no mercado secundário de créditos imobiliários e, para tanto, será cedido a instituição financeira ou companhia securitizadora e lastreará títulos de crédito a serem colocados no mercado; b) o financiamento, a compra e venda realizada com os recursos dele resultantes, a cessão do crédito, se vier a ocorrer e sua respectiva securitização constituem negócios coligados, destinando-se a cessão e a securitização, precipuamente, à captação dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido pela VENDEDORA ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES); C) a viabilização jurídica e econômico-financeira da cessão do crédito e sua respectiva securitização decorrerá, se ocorrer, da rigorosa observância das condições contratuais, definidas na citada Lei 9.514/97, a saber: (c.1) reposição do financiamento no seu valor integral, isto é, incluindo a reposição de eventuais diferenças decorrentes de depreciação monetária ou de custo de captação de recursos no mercado financeiro; (c.2) remuneração do capital financiado às taxas aqui convencionadas; (c.3) capitalização de juros; (c.4) contratação, pelo comprador, de seguros contra os riscos de morte e invalidez permanente e de danos físicos ao imóvel; (c.5) possibilidade de livre negociação do crédito resultante do financiamento, no todo ou em parte, notadamente para fins de securitização com vistas à obtenção dos recursos necessários a sustentação do financiamento ora concedido e (c.6) possibilidade de vir o crédito resultante do financiamento ora contratado a lastrear a emissão, por uma companhia securitizadora, de um título de crédito, ou seja, de

um Certificado de Recebíveis Imobiliário, debênture ou qualquer outro título. Assim, nos termos da Lei 9.514/97, VENDEDORA e COMPRADOR(A)(ES) reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios decorrentes do presente instrumento, a saber; a) SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS é a operação pela qual uma companhia emite títulos vinculados a créditos para fins de colocação no mercado; os títulos assim emitidos espelham os créditos a que estão vinculados, com todas as condições em que foram contratados esses créditos nesta escritura, notadamente os critérios de reajuste e os juros; b) COMPANHIA SECURITIZADORA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO é uma instituição, pública ou privada, que tem por finalidade a aquisição e securitização de créditos imobiliários, mediante emissão de títulos (CRI ou debênture), vinculados aos aludidos créditos e sua venda a investidores no mercado financeiro e de capitais; c) DÍVIDA, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é o saldo devedor do financiamento, na data do leilão, acrescido dos juros convencionais, das penalidades e dos demais encargos contratuais, conforme adiante pactuam VENDEDORA e COMPRADOR(A)(ES); d) DESPESAS, PARA FINS DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL, é a soma das importâncias correspondentes aos encargos e custas de intimação e das necessárias à realização do público leilão, nestas compreendidas, entre outras, as relativas aos anúncios e à comissão do leiloeiro, de conformidade como disposto na CLÁUSULA OITAVA adiante mencionada; e) VALOR DO IMÓVEL, para fins de leilão extrajudicial, é aquele que as partes estabelecem neste instrumento, para esse fim, observada sua revisão pelos critérios aqui estabelecidos; f) ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA é a contratação da garantia do financiamento pela qual o(a)(s) DEVEDOR(A)(ES), já como proprietário do imóvel objeto do financiamento, aliena em caráter fiduciário esse imóvel à VENDEDORA, assegurados ao DEVEDOR(A)(ES): (1º) a posse direta do mesmo, enquanto estiver adimplente, e (2º) o direito de obter a plena propriedade do imóvel se e quando concluir o pagamento da dívida e encargos (Lei nº 9.514/97, arts. 22,23, parágrafo único, 24, inciso V, e 25, parágrafo 2º). CLÁUSULA TERCEIRA - DO IMÓVEL OBJETO DESTA ESCRITURA: E, então, pela VENDEDORA me foi dito que é senhora e legítima possuidora, a justo título e aquisição legal, livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, mesmo de hipotecas legais ou convencionais, com exercício de posse mansa, pacífica dos imóveis sito: Apartamento nº 1505, Vaga de Garagem nº 77, Lote 09, Rua 25 Sul, Águas Claras - Distrito Federal, com a área total de 121,34m2, melhor descrito e caracterizado na matrícula nº 309.561, do 3º Ofício do Registro de Imóveis do Distrito Federal. Que, referido imóvel foi havido pela Vendedora da seguinte forma: conforme Registro Anterior: R-7, da matrícula nº 140.920, datado de 22/03/2010, e Av.6/309.561, do mencionado registro imobiliário. CLÁUSULA QUARTA - DA COMPRA E VENDA: Pelo presente instrumento e regular forma de direito, a VENDEDORA vende ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) os imóveis identificado na cláusula anterior, pelo preço e nas condições adiante enunciadas, que este se obriga a pagar no prazo e nas formas adiante convencionadas, declarando aquela, expressamente, que os imóveis se encontra livres e desembaraçados de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, e, sob responsabilidade civil e criminal, que desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel ou de outros ônus reais sobre ele incidentes. Por força deste contrato, a VENDEDORA cede e transfere ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), sem reserva alguma, todo o domínio, posse, direitos e ações que até o presente momento exercia sobre os imóveis, para que este dele use, goze e livremente disponha, como proprietário exclusivo que passa a ser doravante, obrigando-se a VENDEDORA, por si e por seus sucessores, a fazer esta venda sempre boa, firme e valiosa, e a responder pela evicção, tudo na forma da lei. CLÁUSULA QUINTA - DO PREÇO E FORMA DE PAGAMENTO: O preço da venda, certo e ajustado em 15/09/2014, é de R\$ 389.500,00 (trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos reais) dos quais o(a)(s) COMPRADOR(A)(ES) já pagou(pagaram) a importância de R\$ 49.500,04 (quarenta e nove mil e quinhentos reais e quatro centavos) que a Outorgante Vendedora á plena, rasa e geral quitação da importância recebida, e o restante, isto é R\$ 339.999,96 (trezentos e trinta e nove mil e novecentos e noventa e nove reais e noventa e seis centavos) que representa o SALDO DEVEDOR a ser financiado, deverá ser pago parceladamente através de financiamento concedido pela VENDEDORA ao(a)(s) COMPRADOR(A)(ES), através do SFI - Sistema de Financiamento Imobiliário e com garantia de alienação fiduciária de coisa imóvel, da seguinte forma: a) 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e consecutivas no

valor de R\$ 1.300,00 (um mil e trezentos reais) cada uma, vencendo a primeira em 15/11/2014, com os demais vencimentos sempre no mesmo dia dos meses subsequentes; b) 96 (noventa e seis) parcelas mensais e consecutivas no valor de R\$ 1.700,00 (um mil e setecentos reais) vencendo-se a primeira em 15/11/2016, e as demais no mesmo dia dos meses subsequentes; c) 12 (doze) parcelas intermediárias anuais no valor de R\$ 12.133,33 (doze mil e cento e trinta e três reais e trinta e três centavos) vencendo-se a primeira em 15/12/2015 e as demais no mesmo dia e mês dos anos subsequentes. Que, as parcelas acima discriminadas e o saldo devedor estão com valores nominais da época de formalização da compra e venda, que, referidas parcelas serão acrescidas dos juros compensatórios de 1% a.m. ou fração de mês, cumulativas, cujo montante o(a)s COMPRADOR(A)(ES) reconhece como sua dívida, líquida e certa, dela confessando-se devedor da VENDEDORA e obrigando-se a efetuar o seu pagamento integral nos valores e vencimentos mencionados, reajustados monetariamente a partir de 15/09/2014, nos índices eleitos e conforme previsto no presente instrumento. Após o pagamento de todas as parcelas acima mencionadas, fica a VENDEDORA, obrigada a emitir a declaração de quitação das mesmas e da baixa do pacto adjeto da alienação fiduciária. PARÁGRAFO PRIMEIRO - As prestações acima referidas são representadas por igual número de NOTAS PROMISSÓRIAS de idênticos valores e vencimentos, emitidas pelo(a)s COMPRADOR(A)(ES) em favor da VENDEDORA, a ela já entregues, em caráter "PRO - SOLVENDO", isto é, são representativas dos valores das parcelas, mas a sua existência não quita o preço ajustado para compra do imóvel objeto deste contrato. O valor da venda acima expresso em moeda nacional denominada REAL, foi contratado entre a VENDEDORA e COMPRADOR(A)(ES), na data lá mencionada, conforme acordo firmado entre as partes, devendo, portanto, ser corrigido monetariamente, para todos os fins e efeitos deste contrato, segundo os critérios e índices aqui estabelecidos. PARÁGRAFO SEGUNDO: Todos os pagamentos do preço serão efetuados pelo(s) COMPRADOR(A)(ES) à VENDEDORA, em sua sede, no SGA/SUL, Quadra 607, Conjunto B, Consultório 202, nesta Capital, ou onde e a quem esta indicar, por escrito, e nos dias dos respectivos vencimentos, independentemente de aviso, notificação ou interpelação. PARÁGRAFO TERCEIRO: Fica autorizado pela VENDEDORA, crédito em sua conta corrente seja depósito, DOC, TED ou outro, desde que seja informado com antecedência a ela vendedora, sendo que o respectivo comprovante valerá como recibo de quitação. PARÁGRAFO QUARTO: As parcelas do preço e o SALDO DEVEDOR, ora financiado serão reajustados mensalmente pelo IGPM – Índice Geral de Preço de Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir de SETEMBRO/2014; O reajuste será calculado tomando-se como índice-base o divulgado no mês de JULHO/2014, e como índice-reajuste o divulgado no mês do efetivo pagamento da parcela. PARÁGRAFO QUINTO: No caso de desconhecimento do índice de reajuste a ser aplicado na data de vencimento da obrigação, ou em prazo necessário que possibilite o cálculo e a cobrança bancária, poderá a VENDEDORA utilizar provisoriamente o índice imediatamente anterior, ou a projeção para o índice desconhecido, feita pela FGV, efetuando-se o acerto de valores na parcela seguinte. PARÁGRAFO SEXTO: O(A)(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(m) expressamente estar ciente de que para a aplicação dos índices de reajuste monetário pactuados no presente instrumento, serão consideradas as variações mensais integrais ocorridas nos índices eleitos, independentemente da data de assinatura deste instrumento, os quais serão aplicados sempre no dia primeiro (1º) de cada mês. PARÁGRAFO SÉTIMO: Fica claro que as prestações não serão objeto de qualquer deflação e qualquer tolerância, ainda que reiterada, não implicará na renúncia da cobrança de revisão dos reajustes e da correção monetária. PARÁGRAFO OITAVO. Fica esclarecido que o presente contrato foi firmado pela VENDEDORA na expectativa de que seus custos permanecerão estáveis em relação a moeda, de forma a não romper o equilíbrio entre o preço de venda e o preço de custo da obra. PARÁGRAFO NONO: Caso não sejam pagas em seus vencimentos, as parcelas e demais obrigações pecuniárias, ficarão sujeitas até o seu efetivo pagamento, ao reajuste "pro-rata-die" pelo índice pactuado, acrescidas de 1% (um por cento) de juro compensatório ao mês ou fração, juro moratório de 1% ao mês ou fração e multa de 2% (dois) por cento sobre o valor do débito atualizado, afóra outras cominações aqui previstas, e honorários de advogado, na base de 10% (dez por cento), caso a VENDEDORA tenha que encaminhar o contrato a profissional para o recebimento de seu crédito. Em caso de extinção, congelamento,

modificação, não publicação e outros impedimentos de se aplicar o IGPM, o reajuste das parcelas será calculado levando-se em consideração a variação do IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna). Caso persista a falta ou impedimento, aplicar-se-á outro índice oficial que melhor reflita a perda do poder aquisitivo da moeda e a variação do custo da construção civil local. PARÁGRAFO DÉCIMO : Fica esclarecido que a quitação do presente negócio só ocorrerá se não se apurar nenhum saldo credor a favor da VENDEDORA, a qualquer título. PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMEIRO: Nenhum recebimento pela VENDEDORA, mesmo que não haja ressalva explícita, quitará diferenças de valores de qualquer natureza, que venham a ser apuradas. PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO: Ao COMPRADOR(A)(ES) é facultado amortizar total ou parcial, antecipadamente, o saldo devedor, desde que: a) solicite á VENDEDORA com antecedência de no mínimo cinco (5) dias; b) a amortização seja de pelo menos uma parcela do preço; c) os valores antecipados sejam imputados no pagamento das últimas prestações do preço; d) o saldo devedor a ser antecipado seja reajustado na data da antecipação, pelos critérios de reajuste estipulados neste instrumento; e) o reajustamento das prestações seja calculado até o dia do efetivo pagamento, aplicando-se o disposto neste contrato. PARÁGRAFO DÉCIMO TERCEIRO: Não será permitida a antecipação de prestações em períodos de congelamento de preços ou anomalia econômica, ou quando for iminente o aumento extraordinário da correção das prestações em decorrência de fato previsível. As antecipações de pagamento, não implicarão em novação ou modificação dos critérios de reajustamentos ou quanto a maneira de pagamento aqui estipulados. PARÁGRAFO DÉCIMO QUARTO: O COMPRADOR não poderá pagar qualquer prestação do saldo do preço, enquanto não tiverem sido pagas e quitadas aquelas vencidas anteriormente. Nos meses em que se verificarem vencimentos simultâneos de prestações do saldo do preço, fica assegurado à VENDEDORA o direito de recusar o recebimento de qualquer delas sem que se verifique, concomitantemente, o pagamento da outra. O recibo de pagamento da última parcela vencida não significa quitação das anteriores, que deverão ser sempre comprovadas, quando necessário. PARÁGRAFO DÉCIMO QUINTO: Sempre que houver diferenças de valores das parcelas até então verificadas, serão atualizadas pelo mesmo índice, IGPM mês a mês, tomando-se por base as datas dos efetivos pagamentos das parcelas, que serão pagas pelo(s) DEVEDOR(A)(S)(ES), no mês subsequente ao da apuração. CLÁUSULA SEXTA - DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: Em garantia do pagamento da dívida decorrente do financiamento, bem como do fiel cumprimento de todas as obrigações, contratuais ou legais, pecuniárias ou não, o COMPRADOR(A)(ES), de agora em diante chamado FIDUCIANTE aliena à VENDEDORA, agora designada FIDUCIÁRIA, em caráter fiduciário, o imóvel, objeto do financiamento, identificado e caracterizado na Cláusula Terceira, nos termos e para os efeitos dos arts.22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 1997. PARÁGRAFO PRIMEIRO: A garantia fiduciária ora contratada abrange o imóvel identificado e caracterizado na CLÁUSULA TERCEIRA desta escritura e todas as acessões, melhoramentos, construções e instalações que lhe forem acrescidos e vigorará pelo prazo necessário a reposição integral do capital financiado e seus respectivos encargos, inclusive reajuste monetário, e permanecerá íntegra até que o FIDUCIANTE cumpra integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao presente negócio. PARÁGRAFO SEGUNDO: O FIDUCIANTE concorda e está ciente que o crédito da FIDUCIÁRIA poderá ser cedido ou transferido, no todo ou em parte, hipótese em que a propriedade fiduciária do imóvel, objeto da garantia será transmitida ao novo credor, ficando este sub-rogado em todos os direitos, ações e privilégios, inclusive seguros. PARÁGRAFO TERCEIRO: Mediante o registro do contrato de alienação fiduciária, ora celebrado, estará constituída a propriedade fiduciária em nome da FIDUCIÁRIA, e efetiva-se o desdobramento da posse, tomando-se o(s)(s) FIDUCIANTE(S), possuidor direto e aquela proprietária e possuidora indireta do imóvel objeto da garantia fiduciária. PARÁGRAFO QUARTO: A posse em que estará investido o(a)(s) FIDUCIANTE(S) manter-se-á enquanto este se mantiver adimplente, pelo que se obriga a manter, conservar e guardar o imóvel a ele incumbindo, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidem ou venham a incidir sobre o mesmo ou que seja inerente à garantia, tais como contribuições devidas ao condomínio de utilização do edifício, IPTU, TLP, TIP. PARÁGRAFO QUINTO: Se, eventualmente, a FIDUCIÁRIA pagar algum dos encargos inerentes ao

imóvel ou à garantia, o(a)(s) FIDUCIANTE(S), deverá reembolsá-la, dentro de (10) dez dias, contados do recebimento de sua comunicação, observadas as mesmas penalidades moratórias e consequências de eventual inadimplemento. PARÁGRAFO SEXTO: Qualquer acessão ou benfeitorias (úteis, voluptuárias ou necessárias) que o(s)(a) FIDUCIANTE(S) deseje efetuar, às suas exclusivas expensas, deverá ser comunicada à FIDUCIÁRIA e esta dar sua expressa anuência, as quais passarão a integrar o imóvel e seu valor para fins de realização do público leilão. PARÁGRAFO SÉTIMO: O(A)(s) FIDUCIANTE(S) poderá transmitir os direitos de que seja titular sobre o imóvel, ora financiado, desde que haja prévia e expressa anuência da FIDUCIÁRIA, que para tanto analisará o novo cadastro, e que o novo adquirente tenha rendimentos compatíveis com o encargo a assumir e se sub-rogue integralmente em todos os direitos e obrigações previstos neste contrato. PARÁGRAFO OITAVO: À vista do termo de quitação, será averbado o cancelamento do registro da propriedade fiduciária, consolidando na pessoa do(a)(s) FIDUCIANTE(S). PARÁGRAFO NONO: Considerando a alienação fiduciária em garantia, onde a propriedade plena pertence à FIDUCIÁRIA, exceto a posse direta: - O(A)(S) FIDUCIANTE(S), por tê-lo alienado fiduciariamente em garantia, não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que por tal razão, não poderá ser objeto de qualquer penhora, arresto ou outros gravames; - a FIDUCIÁRIA também não poderá constituir ônus sobre o imóvel, que, por tal razão, não é penhorável, estando vinculado exclusivamente ao financiamento objeto desta escritura. CLÁUSULA SÉTIMA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO: A mora do(a)(s) FIDUCIANTE(S) no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste contrato acarretará a responsabilidade pelo pagamento das seguintes penalidades: a) atualização monetária, de acordo com os critérios aqui já previstos. b) juros compensatórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração de mês; c) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração de mês, que incidirão sobre o valor do principal, atualizado monetariamente; d) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do atraso, atualizado monetariamente; e) comissão de leiloeiro, na base de cinco por cento (5%) sobre o valor do débito (principal e acréscimos), na hipótese de alienação do imóvel em leilão público extrajudicial e demais despesas. PARÁGRAFO PRIMEIRO: Decorridos trinta (30) dias, contados do vencimento da parcela, ou outra obrigação pecuniária aqui ajustada, sem o respectivo pagamento, a FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, poderá iniciar o procedimento de intimação e, mesmo que não concretizada, o(a)(s) FIDUCIANTE(S) se pretender purgar a mora deverá fazê-lo com o pagamento, além do principal atualizado (prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da intimação), dos juros compensatórios contratados, e acrescidos de multa e dos juros de mora, dos demais encargos e despesas judiciais e extrajudiciais, inclusive tributos, contribuições condominiais provocadas por seu atraso. PARÁGRAFO SEGUNDO: A mora do(a) FIDUCIANTE(S) será ratificada mediante intimação com prazo de quinze (15) dias para sua purgação. PARÁGRAFO TERCEIRO: O simples pagamento do principal, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará o(s) FIDUCIANTE(S) da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais. PARÁGRAFO QUARTO: O procedimento de intimação obedecerá aos seguintes requisitos: a) a intimação será requerida pela FIDUCIÁRIA, ou seu cessionário, ao Oficial do Registro de Imóveis, indicando o valor vencido e não pago e penalidades moratórias; b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localizar o imóvel, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Tabelionato de Títulos e Documentos desta cidade, ou do domicílio de quem deva recebê-la ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente pelo(a)(s) FIDUCIANTE(S) ou por quem deva receber a intimação; c) a intimação será feita pessoalmente ao(s) FIDUCIANTE(S), ou ao seu representante legal ou ao procurador regularmente constituído; d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por três dias, em um dos jornais de ampla circulação nesta cidade. PARÁGRAFO QUINTO: Purgada a mora, concretizada mediante pagamento por intermédio de cheque administrativo, objeto da correspondente compensação bancária, nominativo, à FIDUCIÁRIA ou a quem expressamente indicado no requerimento de intimação, perante o Registro de Imóveis,

convalescerá o contrato de alienação fiduciária, caso em que, nos três dias seguintes, o Oficial entregará à FIDUCIÁRIA as importâncias recebidas do(a) FIDUCIANTE(S), a título de principal, atualização monetária, penalidades moratórias e demais despesas, sendo certo que o reembolso das despesas de cobrança e de intimação será diretamente efetuado pelo(s) FIDUCIANTE(S) ao Oficial, em dinheiro ou por intermédio de cheque. PARÁGRAFO SEXTO: Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pelo(s) FIDUCIANTE(S) juntamente com a primeira ou com a segunda parcela que se vencer após a purgação da mora. PARÁGRAFO SÉTIMO: Na hipótese do(s) FIDUCIANTE(S) deixar de purgar a mora no prazo assinalado, o Oficial do Registro de Imóveis certificará esse fato e, à vista da comprovação do pagamento do imposto de transmissão sobre bens imóveis (ITBI), promoverá o registro da consolidação da propriedade em nome da FIDUCIÁRIA.

CLÁUSULA OITAVA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL: O imóvel cuja propriedade, deixando de ser resolúvel, se consolidou em nome da FIDUCIÁRIA, por força da mora não purgada e transformada em inadimplemento absoluto, deverá ser por esta alienado a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei nº 9.514, de 1997, como a seguir se explicita: a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente; b) o primeiro público leilão será realizado dentro de trinta (30) dias, contados da data do registro da consolidação da plena propriedade, não mais resolúvel, em nome da FIDUCIÁRIA, devendo ser ofertado pelo valor para esse fim estabelecido neste instrumento e indicado no PARÁGRAFO PRIMEIRO desta Cláusula, abaixo, acrescido das despesas abaixo indicadas; c) o segundo público leilão, se necessário, será realizado dentro de quinze (15) dias, contados da data do primeiro público leilão, devendo o imóvel ser ofertado pelo valor da dívida; d) o público leilão (primeiro e segundo) será anunciado mediante edital único com prazo de dez (10) dias, contados da primeira divulgação, publicado por duas vezes, ao menos, em um dos jornais de ampla circulação nesta cidade; e) a FIDUCIÁRIA, já como seu titular de domínio pleno, e não mais resolúvel, transmitirá o domínio e a posse, indireta ou direta, do imóvel ao licitante vencedor. PARÁGRAFO PRIMEIRO - a) Para fins do Leilão Público extrajudicial, as partes adotam como valor do imóvel, o valor da compra e venda, pactuado na **CLÁUSULA QUINTA, ou seja, R\$ 389.500,00 (trezentos e oitenta e nove mil e quinhentos reais), reajustado monetariamente desde aquela data estabelecida na mesma cláusula e de acordo com a variação percentual acumulada e pelo mesmo índice e critérios que atualizam o valor do saldo devedor do financiamento referido nesta escritura, inclusive dos juros, até a data da realização do público leilão (primeiro e segundo).** Se houverem benfeitorias necessárias executas pelo FIDUCIANTE, previamente comunicada e com a expressa anuência da FIDUCIÁRIA, as mesmas serão incluídas no valor acima, para fins do leilão público e corrigidas desde a data do efetivo dispêndio, pelos mesmos critérios e índices já estabelecidos; b) O valor do débito total do FIDUCIANTE por ocasião do público leilão, será a soma dos seguinte valores: b-1) valor do saldo devedor, nele incluídas as parcelas e os prêmios de seguro vencidos e não pagos, atualizados monetariamente até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias e despesas abaixo elencadas; b.2) contribuições devidas ao condomínio de utilização (valores vencidos e não pagos á data do leilão), na hipótese de o imóvel ser unidade autônoma integrante de condomínio especial; b.3) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.4) IPTU e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso; b.5) taxa diária de ocupação, ora ajustada em 0,067% (zero vírgula zero sessenta e sete por cento) sobre o valor do imóvel atualizado, e devida desde o primeiro dia subsequente ao do último pagamento de parcela do financiamento, até a data do leilão ou da efetiva desocupação se esta for anterior ao mesmo; b.6) CPMF, ou qualquer outra contribuição social ou tributo com idêntico fato gerador incidente sobre todos os pagamentos efetuados pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial; b.7) custeio dos reparos necessários á reposição do imóvel em idêntico estado de quando foi entregue ao(s) FIDUCIANTE(S); b.8) imposto de transmissão que eventualmente tenha sido pago pela FIDUCIÁRIA, em decorrência da consolidação da plena propriedade pelo inadimplemento do(a)s FIDUCIANTE(S); PARÁGRAFO SEGUNDO: Se o maior lance oferecido, no primeiro leilão, for inferior ao valor do imóvel, será realizado segundo leilão e, se superior, a FIDUCIÁRIA entregará ao(s) FIDUCIANTE(S) a importância

que sobejar, como adiante estipulado. PARÁGRAFO TERCEIRO: No segundo leilão: a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor da dívida, conceituado no presente contrato, hipótese em que nos cinco (5) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a FIDUCIÁRIA entregará ao(s) FIDUCIANTE(S) a importância que sobejar, como adiante disciplinado; b) poderá ser recusado o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor da dívida, como conceituado no presente contrato, caso em que a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerada a FIDUCIÁRIA da obrigação de restituição ao(s) FIDUCIANTE(S) de qualquer quantia a que título for; b.1) extinta a dívida, dentro de cinco (5) dias a contar da data da realização do segundo leilão, a FIDUCIÁRIA disponibilizará ao(s) FIDUCIANTE(S) termo de extinção da obrigação; b.2) também será extinta a dívida, se, no segundo leilão, não houver licitante. PARÁGRAFO QUARTO: Se, em primeiro ou segundo leilão, sobejar importância a ser restituída ao(s) FIDUCIANTE(S), a FIDUCIÁRIA colocará a diferença à sua disposição, considerando nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em sua conta corrente. PARÁGRAFO QUINTO: A FIDUCIÁRIA manterá, em seus escritórios, à disposição do(a)s FIDUCIANTE(S), a correspondente prestação de contas pelo período de doze (12) meses, contados da realização do leilão (primeiro e segundo). PARÁGRAFO SEXTO: O(a)s FIDUCIANTE(S) deverá desocupar e restituir o imóvel, deixando-o livre e desimpedido de pessoas e coisas, até a data da realização do primeiro público leilão, sob pena de aumento da taxa diária de ocupação para um décimo percentual (0,1%) calculada sobre o valor do imóvel devidamente reajustado, a ser paga a FIDUCIÁRIA ou àquele que estiver adquirindo o imóvel em leilão, sem prejuízo do pagamento de: a) todas as despesas que incidirem sobre o imóvel, como taxas de condomínio, mensalidades associativas, foro, água, luz e gás; b) todas as despesas necessárias à reposição do imóvel ao estado em que o recebeu. PARÁGRAFO SÉTIMO: Não ocorrendo a desocupação do imóvel no prazo e forma ajustados, a FIDUCIÁRIA, seus cessionários ou sucessores, inclusive o adquirente do imóvel em leilão, poderá requerer a reintegração de sua posse, que será concedida, liminarmente, por ordem judicial de desocupação no prazo de sessenta (60) dias, desde que comprovada, mediante certidão da matrícula do imóvel, a consolidação da plena propriedade em nome da FIDUCIÁRIA, ou do registro do contrato celebrado em decorrência do leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, que poderá ser cumulada com a cobrança do valor da taxa diária de ocupação e demais despesas e obrigações previstas neste contrato. CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS: A) A tolerância por qualquer dos contratantes, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste instrumento, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas. a.1) O disposto no "CAPUT" desta cláusula prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutivas ou alternadamente. a.2) A decorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste contrato, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido. B) As obrigações constituídas por este instrumento são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários, promitentes cessionários dos contratantes, ficando, desde já, autorizados todos registros, averbações e cancelamentos que forem necessários perante o Registro de Imóveis sob cuja jurisdição estiver subordinado o imóvel. C) O(s) Comprador(es) qualificado(s) nesta escritura, mútua e reciprocamente, se constitui procurador um do outro, para fins de receber citações, intimações e interpelações de qualquer procedimento, judicial ou extrajudicial, decorrente do presente contrato, de modo que, realizada a citação ou intimação, na pessoa de qualquer um deles, estará completo o quadro citatório. D) O(A)s FIDUCIANTE, neste ato, nomeia e constitui a FIDUCIÁRIA, por seus representantes, sua bastante procuradora, com poderes especiais para alterar o Cadastro Imobiliário junto à repartição pública competente, tudo em decorrência da presente venda. E) Além dos casos previstos neste contrato e dos contidos na lei, toda dívida vencer-se-á automática e antecipadamente pelos seguintes motivos: e.1) se as obrigações não forem cumpridas nas épocas próprias e se o(a)s FIDUCIANTE(S) faltar ao pagamento de qualquer prestação de juros ou de capital,

ou de qualquer outra quantia por ele devida em decorrência do presente contrato; e.2) no caso da falência, concordata, concurso de credores ou insolvência do(a)s FIDUCIANTE(S); e.3) se não forem mantidos em dia os pagamentos de todos os tributos, impostos, taxas ou quaisquer outras contribuições, condomínios, foro, lançadas ou de responsabilidade do imóvel; e.4) se forem prestadas informações ou declarações falsas neste instrumento; e.5) se ocorrer cessão ou transferência, pelo(a)s FIDUCIANTE(S), de seus direitos e obrigações decorrentes deste contrato, ou cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação do imóvel ou constituição sobre o mesmo de qualquer ônus, seja de que natureza for; e.6) se ocorrer a distribuição de ação desapropriatória; e.7) se o(a)s FIDUCIANTE(S) não mantiver o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expreso consentimento da FIDUCIÁRIA, obras de demolição, alteração ou acréscimo, que comprometam a manutenção ou realização da garantia; e.8) se houver infração a qualquer cláusula do presente contrato. F) Na hipótese de desapropriação, total ou parcial, do imóvel, a FIDUCIÁRIA, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder desapropriante. G) Se, no dia de seu recebimento pela FIDUCIÁRIA, a justa e prévia indenização for: g.1) superior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobejar será entregue ao(s) FIDUCIANTE(S) na forma disciplinada neste contrato; g.2) inferior ao valor da dívida, tal como definido neste contrato, para fins do leilão extrajudicial, a dívida perante a FIDUCIÁRIA será considerada extinta e exonerado o(a)s FIDUCIANTE(S) da obrigação de restituição a esta de qualquer quantia a que título for. H) O(A)(S) FIDUCIANTE(S) se obriga a comunicar à FIDUCIÁRIA: h.1) qualquer mudança de seu estado civil, se pessoa física; h.2) qualquer mudança de tipo societário, ou fusão, cisão e incorporação, se pessoa jurídica; h.3) a sua eventual mudança de endereço. I) O(a)s FIDUCIANTE(S) fica obrigado a manter o imóvel em perfeito estado de conservação, segurança, habitabilidade, realizando às suas expensas qualquer benfeitoria ou conserto que se fizer necessário e por exigência de órgãos do Poder Público. J) A FIDUCIÁRIA fica autorizada a realizar, a qualquer tempo, mediante prévia comunicação, vistoria no imóvel alienado fiduciariamente para verificar o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas. K) O(A)(S) FIDUCIANTE(S) responde por todas despesas decorrentes da presente compra e venda e do financiamento com alienação fiduciária em garantia, inclusive aquelas relativas a emolumentos para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da Municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Tabelionato de Notas e de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, que venha a ser cobrado ou criado, ainda que lançados em nome da FIDUCIÁRIA. L) O(A)(S) FIDUCIANTE(S), como possuidor direto do imóvel poderá locá-lo a terceiros, caso em que se obriga a incluir no contrato e dar ciência ao Locatário: l.1) da existência da propriedade fiduciária em nome da VENDEDORA; l-2) da inexistência de direito de preferência e/ou continuidade da locação, ocorrendo a consolidação da plena propriedade em nome da FIDUCIÁRIA e/ou a alienação do imóvel a terceiros em leilão público extrajudicial. M) O(A)(S) FIDUCIANTE(S), enquanto não quitado o saldo devedor, deverá manter o imóvel segurado contra incêndio e outros danos físicos e se for necessário, com cobertura também para os riscos de morte e invalidez permanente. CLÁUSULA DÉCIMA - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS: A) Durante a vigência deste contrato o(a)s FIDUCIANTE(S) assume a obrigação de comunicar à FIDUCIÁRIA eventuais impugnações feitas a este financiamento, bem como quaisquer ocorrências que possam, direta ou indiretamente afetar o imóvel ou o presente pacto. Se responsabiliza também pela autenticidade das declarações que consubstanciam condições prévias para assinatura deste instrumento, dentre as quais: a-1) inexistência de qualquer incapacidade civil ou restrições destes direitos, como tutela, curatela, insolvência ou testamentos; a-2) Veracidade das indicações sobre a sua identidade, estado civil, nacionalidade, profissão, endereço, cadastro fiscal e econômico-financeiro; a-3) Inexistência de débitos fiscais, protestos cambiais ou quaisquer ações contra si ajuizadas que possam afetar os direitos creditórios da FIDUCIÁRIA. B) É facultada à FIDUCIÁRIA, como construtora e incorporadora do prédio, a colocação de marcos ou placas alusivos ao empreendimento e á construção, em caráter definitivo e em local por ela escolhido, desde que não prejudique a circulação. Até a venda

da última unidade, a VENDEDORA ou a empresa por ela contratada poderá manter no edifício um plantão de vendas, bem como cartazes, faixas, placas e luminosos destinados á respectiva comercialização. C) Enquanto não entregue o Condomínio aos proprietários, caberá á VENDEDORA FIDUCIÁRIA a administração e zeladoria do prédio, fazendo-o em nome próprio ou por intermédio de administradoras. Os custos serão rateados na forma da convenção e prontamente ressarcidos pelo Condomínio e/ou proprietários. D) O FIDUCIANTE deverá providenciar o registro da presente escritura e entregar uma via da escritura registrada à FIDUCIÁRIA no prazo de 30 (trinta) dias da sua assinatura. E) O foro eleito para dirimir quaisquer questões ou dúvidas resultantes do presente contrato é o da Comarca de Brasília-DF, onde se localiza o imóvel. Em seguida, foram-me apresentados e aqui ficam arquivados os seguintes documentos para esta: a) Guia de recolhimento do ITBI - nº 08/10/2014/970/000001-5, paga em 08/10/2014, no valor de R\$ 7.790,00, sobre o valor tributável de R\$ 389.500,00, calculada sobre a alíquota de 2%; inscrição no GDF nº 51931915; b) Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários expedida pelo GDF nº 295-01.208.356/2014, expedida em 06/10/2014, válida até 04/01/2015; c) Certidões de feitos ajuizados expedidas pela Justiça do Distrito Federal e dos Territórios, Justiça Federal - Seção Judiciária do Distrito Federal e Justiça Trabalhista - TRT-10 e CNDT-TST, em nome da Outorgante Vendedora e em nome do(a)s Outorgado(a)s Comprador(a)(es), sendo que as certidões apresentadas pelas Outorgante Vendedora, constam feitos ajuizados, e, Certidão de ônus reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura; d) Certidão Negativa de Débito - CND do INSS sob o nº 180342014-88888524, expedida em 16/06/2014, válida até 13/12/2014, em nome da Outorgante Vendedora; e) Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal - Brasília-DF, sob o nº 5D3A.9B73.9793.BE93, em 30/05/2014, às 09:44:19 horas, válida até 26/11/2014, em nome da Outorgante Vendedora; Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal - Brasília-DF, sob o nº EC4B.F4DF.BBDA.F340, em 17/07/2014, às 06:36:23 horas, válida até 13/01/2015, em nome de: DANIEL RIBEIRO DE SOUSA; de cujo o teor de todas as Certidões as partes contratantes tomaram conhecimento; Foi dispensada pelas partes contratantes à apresentação da Certidão Negativa de Débito de Situação Fiscal expedida pelo GDF, em nome da Outorgante Vendedora e do Outorgado Comprador, de conformidade com o artigo 45 do Provimento Geral, Portaria GC 206, de 09/12/2013, TJDF. A Outorgante Vendedora declara sob pena de responsabilidade civil e penal, não existirem ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao imóvel objeto desta escritura, ônus reais incidentes sobre o mesmo, ou demandas que o possam reduzir à insolvência, e que este encontra-se quite com suas obrigações condominiais como determina o Artigo 2º, Parágrafo 2º da Lei 7.433/85. EMITIDA DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÃO IMOBILIÁRIA - DOI conforme IN/SRF.